

厦门市住房保障和房屋管理局 厦门市市场监督管理局 文件

厦房租赁〔2021〕1号

厦门市住房保障和房屋管理局 厦门市市场监督管理局 关于印发《厦门市住房租赁合同范本》的通知

各房地产经纪机构、住房租赁企业、各有关单位：

为进一步规范我市住房租赁市场秩序、维护租赁各方合法权益，引导租赁各方公平合法签约履约，促进住房租赁市场平稳健康发展，我们共同研究制定了《厦门市住房租赁合同范本》，现将

合同范本印发给你们，请认真贯彻执行，合同范本自 2021 年 2 月 1 日起执行。

厦门市住房保障和房屋管理局

(此件主动公开)

厦门市市场监督管理局

2021 年 1 月 13 日

厦门市住房保障和房屋管理局办公室

2021 年 1 月 15 日印发

厦 门 市 住 房 租 赁 合 同 范 本

厦门市住房保障和房屋管理局
厦门市市场监督管理局

印制

说 明

1、本合同文本由厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市市场监督管理局共同制定，适用于指导厦门市行政区域内的住房租赁行为，其他类型的房屋租赁可参照使用。

2、租赁合同涉及的出租标的房屋应符合法律规定，出租人依法对该标的具有出租并取得收益的权利。

3、本合同文本部分条款中空白部位（以下划线标出），可供当事人约定；还有部分条款有不同选项可供当事人选择（以【】标出）。本合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以打“√”方式选定；对于实际未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打“×”，以示删除。

4、双方当事人填写的通讯地址、电子邮箱、联系电话等信息应当真实、准确，合同内容书写清楚规范，字迹清晰。

5、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数及附件的份数，并在签订时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，出租人和承租人都应当至少持有一份合同原件及附件。

6、通过房地产经纪机构签订住房租赁合同的，经纪服务合同应当作为本合同的附件。

7、本合同文本供房屋租赁当事人订立合同时参考使用，若一方以“厦门市住房租赁合同范本”名义作为格式合同直接使用或宣传的，不得对本范本印制内容进行任何形式的修改和补充。

出租人和承租人另需约定的，应在相关条款后的空白中手写补充，或另立补充协议。

8、本合同文本自2021年2月1日起使用。

合同编号：

住房租赁合同

甲方（出租人）：_____

证件类型：_____ 证号：_____

法律文书送达地址：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

☐ 委托代理人 ☐ 法定代理人：_____

证件类型：_____ 证号：_____

法律文书送达地址：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

紧急联系人：_____ 联系电话：_____

（出租人为多人时，可相应增加）

乙方（承租人）：_____

证件类型：_____ 证号：_____

法律文书送达地址：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

收款账户（银行账户或网络支付账户）：_____

☐ 委托代理人 ☐ 法定代理人：_____

证件类型：_____ 证号：_____

法律文书送达地址：_____

联系电话：_____ 电子邮箱：_____

紧急联系人：_____ 联系电话：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、

法规的规定，甲方和乙方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就住房租赁的有关事宜订立本合同：

第一条 房屋基本情况

(一) 房屋坐落：_____区_____路（巷、街、里）_____号_____室（单元），属_____街道办事处（镇）。

(二) 房屋建筑面积：_____平方米；附属家用电器、家具、厨房用具、设备以及其他内部用品等状况见《出租房屋现状说明》（附件一）。

(三) 房屋户型：_____室_____厅_____卫_____厨，共用部分_____。

本房屋附带【有】【无】车位（库），位于_____；【有】【无】储物间，位于_____；租赁房屋平面图见附件二。

(四) 房屋权属状况：

1、权属证明：【 】不动产权证书，编号：_____

【 】土地房屋权证，编号：_____

【 】其他：_____。

2、【 】房屋所有权人【 】房屋买受人【 】其他_____的姓名或名称：_____

3、房屋权利限制情况：【有】【无】抵押；【有】【无】查封；【有】【无】权属争议；【 】其他_____。

4、租赁双方当事人有效身份证明、土地房屋权属证明或其他产权来源证明或其他房屋出租权利证明文件见附件三。

(五) 出租方式：【 】房屋所有权人出租【 】房屋买受人出租【 】委托出租【 】转租【 】其他_____。

(六) 若出租房屋为多套（间、单元）时，可相应增加其他房屋基本信息并另立附件。

（以上【 】双方应共同选择或填写，在所选【 】内打“√”以示选择，打“×”以示删除。）

第二条 房屋租赁情况

(一) 房屋租赁用途：_____。

(二) 房屋租赁形式: ☐ 整租 ☐ 分租。分租卧室部位及编号_____, 具体见附件二, 若分租须标注分租部位。

(以上☐双方应共同选择或填写, 在所选☐内打“√”以示选择, 打“×”以示删除。)

第三条 租赁期限、房屋交付和返还

(一) 租赁期限为_____, 自_____年____月____日至_____年____月____日。甲方应于约定的租期起算日起_____日内将房屋交付给乙方, 租金从实际交付日起算。租赁房屋经双方交验, 双方在《出租房屋现状说明》(附件一)中签字盖章并移交房门钥匙及_____后视为交付完成。

(二) 租赁期满, 乙方在同等条件下享有优先承租权, 但应在租赁期满日为准, 提前至少十五天向甲方发出续租要求, 否则视为放弃优先承租权。

(三) 租赁期满或合同解除后, 甲方有权收回房屋, 乙方应按照原状或经甲方接受的现状(符合双方约定或根据租赁物的性质使用后的状态)返还房屋及其附属物品、设施设备。甲乙双方应对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验, 结清各自应承担的费用, 甲乙双方应在《房屋退还确认书》(附件五)中签字盖章。

第四条 租金及押金

(一) 租金标准: 人民币大写_____元整/☐月☐季(小写_____元/☐月☐季)。

(二) 甲方在租期内不得单方面提高租金, 乙方支付租金的方式为☐月付☐季付☐_____, 支付租金日期为_____。

(三) 押金: 人民币大写_____元整(小写_____元)于_____年____月____日前一次性支付。

押金不计利息, 并应于合同终止后七日内返还乙方。乙方在未违约的情况下, 押金不可作为租金或其他费用支付、抵扣。若乙方未能全面履行本合同的承诺及义务, 则甲方有权先以押金中部分或全部用于支付所欠款项, 或赔偿因乙方违约而给甲方造成的损失, 不足部分甲方有权继续向乙方追偿。

(以上☐双方应共同选择或填写, 在所选☐内打“√”以示选择, 打“×”以示删除)

(四) 其他_____

第五条 其他相关费用的承担方式

(一) 租赁期限内甲方承担房屋租赁税费及以下费用：_____，乙方承担以下费用：_____。

(1) 水费 (2) 电费 (3) 燃气费 (4) 卫生费 (5) 网络宽带费 (6) 物业管理费(含公维金) (7) 电视收视费 (8) 车位费 (9) 公共区域保洁费 (10) 维护报修服务费
(11) _____ (12) _____

(二) 房屋租赁其他相关费用计收标准见附件六。

(三) 本合同中未列明的与房屋有关的其他费用由甲方承担，双方另有约定的从其约定。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第六条 成交方式

本房屋租赁通过下列_____方式成交：

(一) 租赁双方自行成交。

(二) 租赁双方委托房地产经纪机构成交：

机构名称(全称)：_____

统一社会信用代码：_____

房屋出租经纪服务合同编号：_____

房屋承租经纪服务合同编号：_____

(三) 其他_____

第七条 房屋维护及维修

(一) 甲方保证出租房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，乙方保证遵守国家、地方的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施设备。

(二) 甲方允许乙方进行以下改动_____。

(1) 装饰装修 (2) 增设附属设施 (3) 增设设备

(4) _____。

如甲方允许的，租赁期限届满、合同解除后，上述约定事项按【】由乙方拆除并恢复房屋原状【】折价归甲方所有【】其他_____。

（以上【】双方应共同选择或填写，在所选【】内打“√”以示选择，打“×”以示删除。）

（三）租赁期内，租赁双方应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态：

1. 对于该房屋及其附属物品、设施设备因自然属性或合理使用等非乙方原因而导致的损毁，应由甲方在____日内负责维修、更换并承担相应费用，乙方也可在征得甲方同意后先行维修、更换，产生的费用由甲方承担。若因甲方未承担约定的维修义务造成乙方人身损害的，应予以相应赔偿。

2. 因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，乙方应负责维修、更换或承担赔偿责任。

3. 如遇不可抗力所造成的损失，租赁双方均有义务采取相应措施防止损失扩大，具体损失维修、更换、赔偿责任，由双方依据法律法规协商处理。

4. 乙方不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋进行违法活动，包括但不限于非法生产、加工、存储、经营易燃易爆危险物品以及具有毒害性、放射性、腐蚀性的危险物品，不得进行“黄赌毒”等违法犯罪行为。

第八条 转租

甲方【】同意【】不同意乙方将房屋【】全部【】部分转租给第三人。

经甲方同意转租的，转租前乙方应告知甲方第三人相关情况并取得甲方同意，但转租期限不得超过剩余的租赁期限，乙方对次承租人的行为向甲方承担责任。

若乙方擅自转租致使甲方单方解除合同的，乙方应承担相应的违约责任。

（以上【】双方应共同选择或填写，在所选【】内打“√”以示选择，打“×”以示删除。）

第九条 其他特殊情况

（一）本合同有效期内房屋被征收拆迁的，双方应依照相关法律法规，本着公平合理的原则友好协商，切实保障双方合法权益。

（二）若乙方为法人，应保证实际居住人员均将仔细阅读并明确知晓甲乙双方签订的住房租赁合同的全部内容，且乙方承诺实际居住人员将严格遵守住房租赁合同之约定；乙

方对实际居住人员的行为负责，如乙方实际居住人员违反上述住房租赁合同的，甲方有权要求乙方承担相应的违约责任。

(三) 其他: _____

第十条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，经一方告知后合同解除。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权通过书面形式（含邮件、微信、短信）向甲方发送解除合同的通知，单方解除本合同：

1. 迟延交付房屋逾_____日的；
2. 交付的房屋严重不符合合同约定，合同目的无法实现的；
3. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；
4. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权通过书面形式（含邮件、微信、短信）向乙方发送解除合同的通知，单方解除本合同，依法收回房屋：

1. 不按照约定支付租金逾_____日或欠缴各类费用达_____元的；
2. 擅自将房屋转租给第三人的；
3. 改变房屋用途或拆改变动、损坏房屋主体结构的；
4. 违反本合同约定保管不当或不合理使用导致附属物品、设施设备损毁并拒不维修、更换或赔偿的；
5. 利用房屋从事违法活动情节严重的；
6. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的。

(五) 具备其他法定合同解除情形的，可以解除本合同。

(六) 其他: _____

第十一条 违约责任

(一) 甲方延迟交付房屋的，每逾期 1 日，应按月租金的_____ %向乙方支付违约金，但最高不超过本合同应收租金总额的_____ %；乙方逾期支付租金的，每逾期 1 日，应按月租金的_____ %向甲方支付违约金，但最高不超过本合同约定租金总额的_____ %。

%。

(二) 乙方未按约定时间返还房屋的, 每逾期 1 日, 应按月租金的_____%向甲方支付违约金, 但最高不超过本合同约定租金总额的_____%。

(三) 甲方因发生第十条第三款情形致使乙方单方解除合同的, 还应按月租金的_____%向乙方支付违约金; 乙方因发生第十条第四款情形致使甲方单方解除合同的, 还应按月租金的_____%向甲方支付违约金, 同时甲方可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(四) 本合同有效期内, 双方不得任意解除合同。甲方解除合同须征得乙方同意, 并按月租金的_____%向乙方支付违约金; 乙方需提前退租的, 应提前____日通知甲方, 并按月租金的_____%向甲方支付违约金, 押金可抵扣违约金, 不足部分另行补足。提前解除合同并已支付或抵扣违约金的, 甲方应退还预收部分的租金及押金。

(五) 合同双方中任一方出现其他未履行本合同约定的违约行为的, 应按____向另一方承担违约责任。

(六) _____

第十二条 法律适用

本合同的履行与解释适用中华人民共和国法律。

第十三条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决, 协商不成的按照下列第____种方式解决:

1. 依法向房屋所在地的人民法院起诉;
2. 提交厦门仲裁委员会裁决。

第十四条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同(及附件)一式____份, 其中甲方执____份, 乙方执____份, 租赁登记备案部门一份, 具有同等效力。

本合同生效后, 任何对合同内容的变更或补充应采取书面形式, 由双方协商一致并

签字、盖章后方可作为本合同的附件。

附件与本合同具有同等的法律效力，内容冲突的以双方在附件中的约定为准。

合同附件应一并向登记备案部门提交备案。

出租人（甲方）（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

承租人（乙方）（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订地点： _____

签订时间： 年 月 日

签订地点： _____

附件一 出租房屋现状说明

出租房屋现状说明

本房屋现状说明的内容，依据制作时出租人提供的资料、房屋实际情况综合记载。
房屋出租人应对所提供的资料和填写的内容真实性、完整性负责。

(一) 房屋附属设施设备清单

序号	名称	品牌	单位	数量	购买时间	购买单价

(二) 房屋其他现状

1. 是否有物业管理：【有】【无】

2. 本户是否有独立电表：【是】【否，原因：_____】

3. 本户是否有独立水表：【是】【否，原因：_____】

4. 是否有渗漏水情形：【有，位置：_____，处理时间：_____年__月__日前】
【无】

5. 是否有房屋内墙龟裂、污损情形：【是，情况说明：_____】【否】

6. 其他已知可能影响房屋出租的重要事项：

【有，情况说明：_____】【否】

对上述情况，双方确认无异议，承租人同意接收该出租房屋。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

交房日期：_____年____月____日

附件二 租赁房屋平面图（须注明出租部位及编号）

附件三 租赁当事人有效身份证明、土地房屋权属证明、其他权属来源证明或其他房屋出租权利证明复印件

附件四 实际居住人信息表

序号	姓名	证件类型	证号	联系电话

附件五 房屋退还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及其使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还【】无纠纷/【】有纠纷并附以下说明：

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： 年 月 日

附件六 房屋租赁其他相关费用计收标准

项目	单位	单价 (元)	起计 时间	起计 底数	备注 (分段收费情况及其他注意事项)
水费					
电费					
燃气费					
卫生费					
网络宽带费					
物业管理费 (含公维金)					
电视收视费					
车位费					
电话费					

